This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

3 2044 103 207 882

Hoffmann,

Die Rechtsstellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache

Dissertation
1900

GER
918.
HOF

Digitized by Google

HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY

Received OCT 2 8 1937

Juristische Mietbücherei
Buchhandlung u. Antiquariat
für Rechts- und Staatswissenschaft
von
Struppe & Winckler
Berlin W.
Potsdamer Straße 108
(Hauptgeschäft)
Zwischen Lützow- und Steglitzer Straße.

Digitized by Google

Germany

Digitized by Google

Digitized by Google

Die Rechtsstellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache.

Nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der juristischen Doktorwürde

der

hohen juristischen Fakultät
der Königlichen Universität Greifswald

vorgelegt

von

Friedrich Richard Hoffmann,
Gerichtsreferendar.

Greifswald.
Druck von Julius Abel.
1900.

Struppe & Winckler
Buchhandlung u. Antiquariat
für Rechts- und Staatswissenschaft
Juristische Miet-Bücherei
Berlin N.W.
Dorotheen-Strasse No. 82
(gegenüber dem Wintergarten.)
— Fernsprecher: Amt I, 8780. —

Digitized by Google

OCT 2 8 1937

Digitized by Google

Seinen lieben Eltern

in Dankbarkeit

der Verfasser.

Digitized by Google

Digitized by Google

Inhalt.

		Seite
§ 1.	I. Einleitung	11
	II. Entwicklung der Stellung des Mieters im römischen und gemeinen Rechte. — Übergang zum B.G.B.	
§ 2.	A. im römischen Rechte	14
§ 3.	B. im gemeinen Rechte	18
§ 4.	C. Übergang zum B.G.B.	25
	III. Stellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache im B.G.B.	
§ 5.	Vorbemerkung	27
	A. Stellung des Mieters eines Grundstücks oder Wohnraumes	
	1. Nach der Veräußerung des Mietobjekts im Ganzen	
§ 6.	a. Nach Überlassung desselben an den Mieter	29
§ 7.	b. Vor Überlassung desselben an den Mieter	43
§ 8.	2. Nach der teilweisen Veräußerung des Mietobjekts	46
§ 9.	B. Stellung des Mieters einer beweglichen Sache	47

Digitized by Google

Digitized by Google

Litteratur.

Arnold, Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche mit besonderer Rücksicht auf die bisherigen Zustände in München. München 1899.

Bernhöft, Kauf, Miete und verwandte Verträge in dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Berlin 1889.

Borcherdt, Das Mietsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche mit besonderer Berücksichtigung des Allgemeinen Landrechts. Breslau 1899

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Leipzig 1900.

v. Brünneck, Zur Geschichte der Miete und Pacht in der Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung Band I 1880 Seite 138 ff.

v. Buchka, Vergleichende Darstellung des B.G.B. und des gemeinen Rechts, II. Aufl. Berlin 1898.

Colberg, Über die Rechtsperomie, Kauf bricht Miete im Archiv für rechtswissenschaftliche Abhandlungen von Schering. Berlin 1861. Band I Seite 1 ff.

Cosack, Lehrbuch des Deutschen Bürgerlichen Rechts auf der Grundlage des B.G.B. für das D.R. I (Aufl. II 1899).

Crome, Die juristische Natur der Miete nach dem deutschen B.G.B. in Iherings Jahrbüchern für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts. Zweite Folge Band I Seite 1 ff.

Dernburg, Preußisches Privatrecht, V. Aufl. 1894 Bd. I, II.

Dernburg, Pandekten, V. Aufl. 1896, 1897.

Dernburg, Das Bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens Band III 1898. (Sachenrecht.)

Eck, Soll der Grundsatz Kauf bricht Miete im B.G.B. aufgenommen werden? — Gutachten. Verhandlungen des XIX. Deutschen Juristentages 1888, Band II Seite 229 ff.

Endemann, Einführung in das Studium des Bügerlichen Rechts. Berlin 1898.

Digitized by Google

Engelmann, Das preußische Privatrecht in Anknüpfung an das gemeine Recht. IV. Aufl. 1890.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen. Band IX.
Fischer, Soll Kauf, Pacht und Miete brechen? Berlin und Leipzig 1888.
Fischer und Henle, Handausgabe des B.G.B. mit Anmerkungen. I. Aufl. 1897. II. Aufl. 1898.
Fitting, Der Reichs-Civilprozeß. Berlin 1898.
Förster, Theorie und Praxis des heutigen gemeinen preußischen Privatrechts. IV. Aufl. Herausgegeben von Eccius. Band II 1882.
Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem B.G.B. für das deutsche Reich. Berlin 1897.
Fuld, Das Mietrecht nach dem B.G.B. für das deutsche Reich. Leipzig 1898.
Gareis, Verträge zu Gunsten Dritter. Würzburg 1873.
Gesterding, Ausbeute von Nachforschungen über Rechtsmaterien. III. Teil 1830.
Gierke, Der Entwurf eines B.G.B. und das Deutsche Recht. Berlin und Leipzig 1888.
Hintze, Der Satz Kauf bricht Miete im römischen Recht. Rostocker Inaugural-Dissertation 1888.
Koch, Das Allgemeine Landrecht für die preußischen Staaten (Kommentar) VIII. Aufl. Band II. Berlin 1886.
Krech und Fischer, Das preußische Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883. Berlin und Leipzig 1884.
Kritische Vierteljahrsschrift von E. J. Bekker und J. Pözl. Band IX. 1867.
Kuhlenbeck, Von den Pandekten zum B.G.B. II. 1899.
Landé, Das A.L.R. für die Preußischen Staaten in seiner jetzigen Gestalt. Berlin 1896.
Loomann, Das Wohnungsmietrecht nach dem B.G.B. Berlin 1900.
v. Meibom, Gutachten über die Frage: Soll der Grundsatz, Kauf bricht Miete im B.G.B. aufgenommen werden? Verhandlungen des XIX. deutschen Juristentages. Band II. 1888.
Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des deutschen Reichs. Berlin 1900.
Meißner, Das Recht der Schuldverhältnisse (Kommentar). Breslau 1898.
Motive zu dem Entwurfe eines B.G.B. für das deutsche Reich. Band II.
Niendorff, Mietrecht nach dem neuen B.G.B. Berlin 1900.
Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse. (Kommentar.) 1899.
Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Buch II. Aufl. II. Berlin 1898.
Raatz, Die Miete von Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Aufl. III. Berlin 1899.

Digitized by Google

Rehbein, Die Entscheidungen des vormaligen preußischen Obertribunals auf dem Gebiete des Civilrechts. Band III. Berlin 1891.
Roscher, System der Volkswirtschaft. Aufl. III. Band III. 1882.
Schollmeyer, Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im B.G.B. Berlin 1897.
Seuffert's Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichtshöfe in den deutschen Staaten.
Band VI. 1853. Nr. 187.
Band VII. 1854. Nr. 37.
Band VIII. 1855. Nr. 42.
Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts. III. Band. II. Aufl. 1885.
Sydow und Busch, Civilprozeßordnung in der Fassung vom 17. Mai 1898. Berlin 1898.
Wäntig, Kauf bricht nicht Miete. Nach Reichsrecht. (Erlanger Inaug.-Dissert.) Hamburg 1898.
Windscheid, Pandekten. Band II. 1887.
Ziebarth, Realexekution und die Obligation mit besonderer Rücksich auf die Miete. Halle 1866.

Digitized by Google

Digitized by Google

I. Einleitung.

§ 1.

Wenn im Folgenden von der Rechtsstellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache gehandelt werden soll, so ist zunächst darauf hinzuweisen, daß unter „Verkauf" nur die freiwillige Veräußerung der Sache durch den Vermieter, nicht aber die notwendige, gerichtliche durch die Zwangsversteigerung der Sache verstanden werden kann; denn letztere ist ein Rechtsgeschäft besonderer Art.[1])

Bei der Regelung der Frage: welche Rechtsstellung der Mieter nach dem Verkauf der vermieteten Sache einzunehmen hat, stehen fast alle modernen Kodifikationen[2]) der Westeuropäischen Kulturstaaten auf einem Standpunkte, welchen man kurz durch das Rechtssprüchwort „Heuer geht vor Kauf" kennzeichnen kann. Um so auffälliger war es, daß in den Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich der im römischen Rechte herrschende Satz „Kauf bricht Miete" aufgenommen wurde, welcher seinem Wortsinne nach besagt, daß durch den Verkauf der vermieteten Sache die hinsichtlich derselben bestehenden Mietverträge aufgelöst werden[3]), welcher in Wirklichkeit aber bedeutet,

---

[1]) Wie hier: Krech und Fischer, Das preußische Gesetz betreffend die Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883, Berlin und Leipzig 1884, Seite 108, 109; — Stobbe, Deutsches Privatrecht, II. Aufl., Band III, S. 91; — Dernburg, Das bürgerliche Recht des deutschen Reiches und Preußens, Halle 1898, Seite 677.

[2]) Genauere Zusammenstelluug hierüber findet sich bei Fischer „Soll Kauf Pacht und Miete brechen?" Berlin und Leipzig 1888, § 6, S. 106 ff.

[3]) Fischer, a. a. O. Seite 1.

Digitized by Google

daß die bestehenden Mietverträge zwar fortbestehen, aber nicht gegen den Erwerber wirken, sodaß dieser den Mieter auszutreiben berechtigt ist.[4])

Während aber — wie Gierke[5]) sagt — die deutsche Nation im allgemeinen sich nicht beeilte, sich mit dem Inhalt des Entwurfs vertraut zu machen, führte die Aufnahme des römischen Satzes in das deutsche Mietrecht bald zu einer lebh ten Diskussion in den öffentlichen Blättern. Bedeutete die Aufnahme dieses Satzes in das neue Gesetz doch einen schweren und bedeutungsvollen Eingriff in die Rechtsstellung von Tausenden und drohte die Wohnungsnot in den großen Städten noch mehr zu steigern und spekulativer Unredlichkeit Vorschub zu leisten. Die Austreibung des Mieters versetzt ihn oft in die schlimmste Lage und ist vielfach Schaden anzurichten geeignet, für den es keinen Gelderſatz giebt.

Auch vom kulturellen Standpunkt aus betrachtet, zeigt sich die große Schädlichkeit des Satzes: „Kauf bricht Miete"; denn unter Umständen kann der Mieter gezwungen werden, in kurzer Zeit oftmals seine Wohnung zu wechseln und hier ist Roscher[6]) beizustimmen, wenn er sagt, daß der häufige Wohnungswechsel leicht den Erfolg haben kann, „die Gesinnung aus einer bürgerlichen zu einer halb vagabundischen herabzudrücken", oder wenn er als Nationalökonom die Millionen beklagt, die an Umzugskosten ganz unproduktiv aufgewandt werden. Mit Recht sagt auch Fischer[7]):

„Der Satz Kauf bricht Miete ist kulturschädlich"!

---

4) Gutachten v. Meibom's in den Verhandlungen des 19. deutschen Juristentages, Band II, 1888, Seite 5; — Eck, ebenda, Seite 229; — Fischer, a. a. O., Seite 2; Kritische Vierteljahrschrift von E. J. Bekker und J. Pözl, Band IX (1867) Seite 204.

5) Vergl. Gierke, „Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches und das deutsche Recht", Leipzig 1889, Seite 74.

6) W. Roscher, System der Volkswirtschaft, III. Aufl., Band III Seite 42 ff.; vergl. auch Fischer, a. a. O., Seite 123 ff.

7) Fischer, a. a. O., Seite 122.

Digitized by Google

Wenn auch praktisch nicht überall da, wo der Satz in Geltung war, seine schlimmen Folgen handgreiflich auftauchten, so beweist das für seine Unschädlichkeit noch nichts; sondern kennzeichnet nur, „daß in einem großen Teile Deutschlands trotz aller Gesetzesvorschriften Verlaß ist auf die Treue und Ehrlichkeit des Vermieters",[8]) daß das Wohlbefinden nicht wegen, sondern trotz des „Kauf bricht Miete" besteht.[9])

So ist es denn mit Freuden zu begrüßen, daß das B.G.B.[10]) welches sich hier eng an das preußische A.L.R.[11]) anschließt, den alten gutdeutschen[12]) Rechtsgedanken „huere gaet voor Koop" wieder zu der allgemeinen Geltung bringt, welche er nicht bloß Kraft seiner größeren Billigkeit, sondern auch wegen seines weiteren Geltungsgebietes im deutschen Reiche beanspruchen kann und muß.

Bei der Erörterung der Frage, welche Rechtsstellung der Mieter nach dem Verkauf der vermieteten Sache im Rechtsgebiete des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das deutsche Reich einnimmt, ist es nötig, auf die Entwicklung dieses Problems in der Geschichte einzugehen. Vielleicht treffen zwar für das B.G.B. selbst die bitteren Worte Gierke's nicht mehr ganz zu, wenn er in seiner Kritik des Entwurfs[13]) sagt:

„daß der „Geist" des neuen Rechts dem beschränkten Laienverstande stets ein verschlossenes Mysterium bleiben

[8]) Fischer, a. a. O., Seite 121.

[9]) Fischer, a. a. O., Seite 121.

[10]) B.G.B. § 571 ff.

[11]) A.L.R. I 21 § 358.

[12]) Colberg (in Schering's Archiv für rechtswissenschaftliche Abhandlungen, Berlin 1861, Seite 22) sucht zu beweisen, daß der Satz „Kauf bricht Miete" vor der Rezeption des römischen Rechts nicht in Geltung gewesen sein kann. Dies ist aber bestritten. Vergl. besonders v. Brünneck (in der Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, germanist. Abteilung Band I Seite 138 ff.), auch Stobbe (a. a. O. S. 259) sagt, es fände sich in der älteren Zeit, besonders in den friesisch-sächsischen Quellen der Satz „Kauf treibt die Miete auf". Indessen ist zweifellos, daß der Satz „Heuer geht vor Kauf" einen bedeutend größeren Geltungsbereich gehabt hat.

[13]) a. a. O. S. 10.

Digitized by Google

werde, welches sich nur dem in der romanistischen Jurisprudenz geschulten Auge entschleiert",

aber ignorierte man den Zusammenhang mit der bisherigen Rechtsentwicklung, so hieße das den Boden abgraben, in welchem die Wurzeln des neuen Rechtes ruhen.

II. Entwicklung der Stellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache im römischen und gemeinen Rechte.

A. Im römischen Rechte.

§ 2.

Im römischen Rechte wirkt der Verkauf der vermieteten Sache an sich zunächst in keiner Weise auf die Rechtsstellung des Mieters ein. Als ein obligatorisches Rechtsgeschäft ruft der Kaufvertrag nur zwischen den Kontrahenten Rechtswirkungen hervor, und der Mieter wird dem Erwerber gegenüber weder berechtigt noch verpflichtet.

So kann er aus dem Verkaufe der Mietsache einen Grund zum Rücktritt vom Vertrage nicht entnehmen;[1]) er hat seinen Mietzins weiter an den Vermieter abzuführen[2]) und steht zu dem Erwerber zunächst in keinen rechtlichen Beziehungen.[3])

Anders aber steht es mit den Folgen des Verkaufs. Dieser verschafft dem Erwerber mit der Übergabe der Sache das Eigentum an derselben und nun wird das dingliche Recht des neuen Eigentümers stärker, als das Recht des Mieters, da dieser kein dingliches Recht, auch keinen juristischen Besitz an der Mietsache hat, sondern lediglich detentor für seinen Vermieter ist.

---

[1]) Fischer a. a. O. Seite 12; Hintze, „Der Satz „Kauf bricht Miete" im römischen Recht", Rostocker Inaugural-Dissertation 1888. Seite 62 Absatz 2.

[2]) Fischer a. a. O. Seite 15 Absatz 2, auch Seite 12 Absatz 1.

[3]) Hintze a. a. O. Seite 61 Absatz 2.

Digitized by Google

So kommt es, daß der neue Erwerber ihn jeden Tag austreiben kann,[4]) — die Quellen sprechen sogar meist von repellere, expellere, eicere ꝛc.,[5]) — daß seine Stellung nunmehr die denkbar unsicherste ist.

Durch die Übergabe der vermieteten Sache erlangte der Käufer das Recht, den Mieter zu vertreiben, — konnte der Mieter die Tradition der Sache und damit den Eigentumsübergang nicht verhindern? —

Man hat das wohl hier und da angenommen; denn es war, seit mancipatio und in jure cessio außer Gebrauch gekommen waren, allerdings unmöglich, gegen den Willen des detinierenden Mieters die Eigentumsübertragung durch Tradition der Mietsache vorzunehmen, ebensowenig, wie sie sich durch constitutum possessorium oder longa manu traditio in diesem Falle vornehmen ließ;[6]) aber dennoch versprach ein faktischer Widerstand des Mieters auf die Dauer sehr wenig Aussicht auf Erfolg[7]) und konnte leicht durch interdictum uti possidetis oder unde vi gebrochen werden.[8]) Manche gehen sogar soweit, den Mieter, welcher sich dem „Expulsionswillen" des Vermieters wiedersetzt, nicht als in der Verteidigung, sondern als in der Überschreitung seines Rechts begriffen anzusehen.[9])

---

[4]) Krit. Vierteljahrschrift Band IX Seite 225, ebenso (Aufsatz von Ziebarth).

[5]) Ziebarth, Die Realexekution und die Obligation. Mit besonderer Rücksicht auf die Miete. Halle 1866. Seite 125.

[6]) Vergl. über diese bestrittene Frage: Fischer a. a. O. Seite 13 und 14, besonders Anm. 50; Colberg a. a. O. Seite 14; Ziebarth a. a. O. Seite 1 ff.

[7]) So die herrschende Ansicht, „zuerst von Dernburg und Träger aufgestellt, dann von Ziebarth und Degenkolb näher begründet". cf. Fischer a. a. O. Seite 7 besonders auch Anm. 32; Anderer Ansicht Wendt in den Jahrb. für Dogmatik XXI S. 235—251

[8]) Hintze a. a. O. S. 49; ebenso Fischer a. a. O. S. 11.

[9]) z. B. Sohm in Grürhuts Zeitschrift IV S. 459, vergl. darüber Hintze a. a. O. S. 49.

Digitized by Google

Beläßt der neue Eigentümer den Mieter im ruhigen Besitz der Sache, so bleibt seine Stellung unberührt; — wenn aber der Erwerber dem Mieter gegenüber sein dingliches Recht an der Sache geltend macht, indem er ihm die weitere Benutzung derselben entzieht, so ist für ihn jede Möglichkeit, sich in dem Genuß der vermieteten Sache zu behaupten ausgeschlossen.[10]) Er steht in diesem Falle macht- und rechtlos dem Käufer gegenüber und ist nicht in der Lage, dem Erwerber Einreden aus seinem Vertrage mit dem Vermieter, als dem Rechtsvorgänger des Käufers entgegenzusetzen;[11]) ihm bleibt nur ein einziges Rechtsmittel: Mit der actio conducti kann er gegen seinen Vermieter Klage erheben und ihn so zur Abstellung der Mißhelligkeiten, eventuell zur Leistung von Schadensersatz in Geld, zwingen.[12])

Diese an sich sehr ungünstige Stellung des Mieters wurde aber wesentlich dadurch verbessert, daß er in anderer Weise einen weiten Kreis seiner Interessen zu schützen imstande war. Wieder ist es die actio conducti, welche ihm hilft, denn es besagt die l. 25 § 1 D. XIX 2:

„Qui fundena fruendum vel habitationem alicui „locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, „curare debet, ut apud emptorem quoque eadem „pactione et colono frui et inquilino habitare liceat; „alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto."

Mit dieser Klage konnte also der Mieter seinen Vermieter dazu veranlassen, daß dieser im Falle einer Veräußerung der Mietsache bei dem neuen Eigentümer durchsetze, daß dem Mieter eine weitere Benutzung der Sache gestattet sein solle.[13])

[10]) l. 9 C. de loc. et cond. IV, 65 Imp. Alexander A. Aurelio Fusco militi a. 234; — Gesterding, Ausbeute von Nachforschungen über Rechtsmaterien III. Teil 1830 Seite 224 Ende von § 3; Ziebarth a. a. O. S. 1 und 146; Colberg a. a. O. S. 17; Fischer a. a. O. S. 13.

[11]) ebenso Eck a. a. O. S. 229.

[12]) Hintze a. a. O. S. 61; Fischer a. a. O. S. 6 Abs. 3.

[13]) Dies ist nicht ganz unbestritten. Wie hier: Colberg a. a. O. S. 5; Fischer a. a. O. S. 9; Hintze a. a. O. S. 60; — Gesterding

Digitized by Google

Kam eine derartige Vereinbarung zustande, so entstand dadurch aber zunächst ein vertragsähnliches Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Erwerber noch nicht; hierzu waren besondere Verträge erforderlich.

Wenn daher z. B. der Mieter die Sache dem ursprünglichen Mietsvertrage entgegen behandelte, verschlechterte oder dergl., so konnte der Käufer deswegen sich nicht direkt an den Mieter halten, sondern war nach der l. 13 § 30 D. de a. e. v. gezwungen, zunächst den Vermieter, seinen Verkäufer, zu belangen.[14] [15])

Auf jeden Fall aber ist der Vermieter verpflichtet, in anderer Weise für den Mieter zu sorgen, wenn er sich nicht der actio conducti aussetzen will. Versteht sich der Erwerber nicht dazu, den Mieter im Genuß der Mietsache weiter zu dulden, so muß

a. a. O. § 8 S. 243 bezeichnet dies als „Ausnahme" von der Regel „Kauf bricht Miete"; Anderer Ansicht vergl. Colberg a. a. O. S. 7 Anm. 2. — v. Meibom's Gutachten in den Verhandlungen des XIX Deutsch. Jur.-Tages Bd. II (1888) S. 4.

[14]) Es müßte denn sein, daß gegen den Mieter etwa gleich die actio legis Aquiliae Platz greift. Ebenso Hintze a. a. O. S. 61.

[15]) Ebenso Gesterding a. a. O. S. 242, 243; Ziebarth a. a. O. S. 147; Dernburg d. Ae. (Abhandlungen aus dem gemeinen und französischen Civilrecht und Prozeß Nr. 1 S. 43) „wollen seiner (des Vermieters) desfallsigen Klage gegen den Mieter die exceptio tua non interest entgegenstellen"; Hintze bekämpft dies auf Grund der l. 32 D. loc. cond. XIX 2 mit Recht, indem er sagt: „Bei dem Vermieter wird meistens ein Interesse vorliegen, da der Käufer von ihm Sicherheit verlangen wird." Er fährt dann fort: „Auch würde man dem Käufer, der den Mieter wohnen läßt, die a. neg. gestorum gegen den Vermieter gewähren müssen." Dies erscheint aber nicht nöthig, denn abgesehen davon, daß man nicht neg. gestor in eigener Angelegenheit sein kann, kann doch der Vermieter zweifellos ohne die genannte Einrede fürchten zu müssen, mit der a. locati gegen den Mieter klagen, da nicht einzusehen ist, weshalb unter denselben Umständen der Vermieter schlechter gestellt werden soll als der Mieter. „Dernburg selbst erwähnt an einer anderen Stelle (a. a. O. S. 36), daß man dem Vermieter die Kontraktsklage gegen den die Sache schädigenden Mieter geben müsse, da er seinerseits den Regreßklagen des Käufers ausgesetzt ist;" cf. Hintze a. a. O. Seite 62.

Digitized by Google

der Vermieter nach der l. 9 pr. D. ht. dem Mieter zum mindesten „aliam habitationem non minus commodam praestare“.[16])

So liegt es im Interesse des Vermieters, beim Abschlusse des Kaufvertrages die Stellung des Mieters nicht zu verschlechtern, und in den meisten Fällen werden wohl auch in Rom Abmachungen getroffen worden sein, welche ein Verbleiben des Mieters im Genuß der vermieteten Sache für die Dauer des Mietvertrages zum Gegenstande hatten.[17])

B. Im gemeinen Rechte.

§ 3.

Im allgemeinen sind die Prinzipien des römischen Rechtes hinsichtlich der Stellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache in das gemeine Recht hinübergenommen worden, und auch hier kann der Erwerber den Mieter jederzeit des Gebrauchs der Mietsache berauben. Auf seinen Mietvertrag, welcher ihm nur Ansprüche gegen den Vermieter gewährt, kann sich Mieter dem Käufer gegenüber nicht berufen, „weil die Succession in das Eigentum des Vermieters eine Succession in dessen Verbindlichkeiten nicht in sich schließt“.[1])

Ebensowenig giebt auch im gemeinen Rechte der Kaufabschluß dem Mieter ein Rücktrittsrecht von seinem Vertrage.[2])

Indessen finden sich auch mehrfach Abweichungen vom römischen Recht, welche dem deutschen Rechtsbewußtsein mehr entsprechend, wohl geeignet sind, die Stellung des Mieters nach dem Verkauf der Mietsache mehr zu sichern und zu schützen.

---

[16]) Ebenso Colberg a. a. O. Seite 6.

[17]) Darauf weist auch die oben (Seite 16) erwähnte l. 9 C. de loc. et cond. IV 65 Imp. Alexander A. Aurelio Fusco militi a. 234 hin.

[1]) v. Meibom a. a. O. Seite 4.

[2]) So die herrschende Meinung. cf. Fischer a. a. O. S. 73 Abs. 4; Stobbe a. a. O. § 186 A. 24; Windscheid Pandekten II (1887) § 400 Note 7 unter b.

Digitized by Google

Während nämlich im römischen Rechte eine Eigentumsübertragung, welche die Übergabe der Sache erforderte, von dem Mieter auf die Dauer nicht verhindert werden konnte,[3]) giebt die deutsche Praxis dem Mieter die Möglichkeit, nötigenfalls die bevorstehende Übertragung des Eigentums der Mietsache auf den Erwerber erfolgreich zu hintertreiben. Dies geschieht in der Weise, daß der Mieter ein gerichtliches Urteil erwirken kann, welches die Veräußerung bei Strafe der Nichtigkeit dann verbietet, wenn der Erwerber dem Mieter nicht die Garantien bietet, welche zu beanspruchen er berechtigt ist.[4])

Weiter wirkte nach römischen Rechte der Kaufabschluß nur zwischen den Kontrahenten, und ein Dritter konnte aus diesem Vertrage irgend welche Rechte nicht herleiten. Hatte also wirklich der Vermieter bei dem Erwerber durchgesetzt, „ut apud emptorem quoque eadem pactione . . . inquilino habitare liceat",[5]) so konnte daraus der Mieter, zu dessen Gunsten diese Vertragsklausel bestand, nicht ohne weiteres suo nomine sofort gegen den Erwerber auf Vertragserfüllung klagen; — noch galt der Satz „alteri stipulari nemo potest".[6])

Nachdem aber die Mehrzahl der gemeinrechtlichen Juristen die Wirksamkeit der Verträge zu Gunsten Dritter und das unmittelbare Klagerecht des begünstigten Dritten aus dem Vertrage anerkannt hat,[7]) ist wohl zweifellos, daß der Mieter unmittelbar aus dem Vertrage zwischen Vermieter und Käufer das Fort-

[3]) Fischer a. a. O. S. 14; vergl. auch oben S. 15.

[4]) Fischer a. a. O. S. 74, vergl. Anm. 247; — Windscheid a. a. O. § 400 Note 7 unter β. — Allerdings kann nach modernem Grundbuchrecht „der Eigentumswechsel bei Immobilien ohne Übergabe durch Auflassung bezw. Eintragung in das Grundbuch herbeigeführt werden. Es ist denn diese dem Mieter thatsächlich gegebene Möglichkeit, den Eigentumsübergang zu hindern, für die mit Grundbuch versehenen gemeinrechtlichen Gebietsteile thatsächlich wieder weggefallen." Fischer a. a. O. S. 74 Abs. 1, vergl. auch Eck a. a. O. S. 231.

[5]) Vergl. oben Seite 16.

[6]) l. 38 § 17 D. de verb. obl. $45_{,1}$.

[7]) Dernburg, Pandekten V. Aufl. Band II § 18.

Digitized by Google

benutzungsrecht an der Mietsache für sich in Anspruch nehmen kann, falls der Kaufvertrag eine derartige Abmachung zwischen Veräußerer und Erwerber enthält.[8])

Zwar ist nach der herrschenden Ansicht auch heute noch das Recht des Mieters kein dingliches,[9]) entsprechend aber den wirtschaftlichen Bedürfnissen und Rechtsanschauungen der neueren Zeit[10]) genießt gleichwohl der Mieter in vieler Hinsicht einen bedeutend umfangreicheren Besitzschutz als in Rom.

---

[8]) Fischer a. a. O. S. 74 läßt dies noch unentschieden; Windscheid a. a. O. II § 400 Note 7 unter γ ist der Ansicht, daß der Mieter nur dann ein Forderungsrecht gegen den Käufer erwirkt, wenn in der Verabredung „eine wirkliche Schuldübernahme liegt" und der Mieter dem Vertrage beigetreten ist; dagegen ist nach seiner Meinung der Vermieter sogar verpflichtet, dem Mieter seinen Anspruch aus der Beredung zu cedieren. — Es ist aber wohl heute als sicher anzunehmen, daß der Dritte aus dem zu seinen Gunsten geschlossenen Vertrage unmittelbar ein Klagerecht herleiten kann, falls dies in der Absicht der Kontrahenten beim Abschlusse des Vertrages offensichtlich lag (cf. Gareis Verträge zu Gunsten Dritter 1873 Würzburg S. 269). Auch hat man seit Unger (Vertr. z. G. d. Jhering's Jahrb. f. Dogm. X S. 1—109) wohl meist den Standpunkt „der Cessions- oder sonstigen Übertragungsgedanken" verlassen (Gareis a. a. O. S. 143). Schon Gesterding (a. a. O. S. 244) schreibt: „Der Grundsatz des römischen Rechts alteri n. st. p. „leidet schon selbst nach römischem Recht in solchen Fällen eine Ausnahme, „wenn ihm (dem Promissar) selbst daran gelegen ist, daß dem Dritten „das Versprochene geleistet wird, weil er Vorteil beim Erfüllen oder „Schaden beim Unterlassen hat; denn si quis stipuletur alii, quum ejus „interesset, placuit stipulationem valere (l. 20 J. III 19). . Überhaupt „sei jener Grundsatz bei uns nicht anwendbar und wenigstens in den „Gerichten nicht angenommen". Motive II p. 385 stehen auf demselben Standpunkte.

[9]) Derselben Ansicht Fischer a. a. O. S. 68; — Vergl. Motive II S. 580 ff.: „Die in der neueren Zeit verteidigte Ansicht, daß in Konsequenz der nach deutschem Rechte anerkannten Realexekution die Miete nach gem. Recht ein petitorisch verfolgbares dingliches Recht begründe, steht nur vereinzelt da, und hat namentlich in der gemeinrechtlichen Praxis keinen Anklang gefunden". — Die Dinglichkeit des Mietrechts wird besonders auch von Ziebarth (a. a. O. S. 23) vertreten.

[10]) Dernburg, Pandekten V. Aufl. Band I S. 447.

Digitized by Google

Er kann heute „wie jeder andere Detentor im Falle der Entziehung der Innehabung gegen seinen Willen die Wiedereinräumung des Besitzes von jedem Dritten sowohl, wie auch vom Vermieter fordern nach dem Rechte der sogenannten Spolienklage";[11]) namentlich duldet das gemeine Recht nicht, daß der Vermieter selbst den Mieter vor Beendigung der Miete kontraktbrüchig der Mietsache entsetze.[12]) In diesem Falle trägt die Praxis auch kein Bedenken, „dem Mieter, gegen welchen der Vermieter sein possessorisches Rechtsmittel geltend macht, die Einrede aus dem Kontrakte zuzugestehen".[13])

Ein Verhalten des Vermieters vollends, welcher seinen Mieter durch Gewaltmaßregeln des Besitzes der Mietsache entsetzen wollte, würde gänzlich unzulässig, sogar straffällig sein;[14]) — im römischen Rechte war ihm dies ja unbenommen.

Nicht minder zeigt sich auch hinsichtlich der Kündigungsfristen im Gebiete des gemeinen Rechts das Streben, die Härten des römischen Rechts zu mildern.

Wenn auch noch vielfach die Meinung ihre Vertreter findet, daß „nicht einmal eine mäßige Frist zur Räumung der Erwerber dem Mieter zu gewähren verpflichtet sein solle",[15]) so läßt sich doch auch der entgegengesetzte Standpunkt erfolgreich verteidigen. Dernburg[16]) z. B. sagt in Übereinstimmung mit vielen älteren Theoretikern:[17])

[11]) Fischer a. a. O. S. 68 Abs. 3, cf. besonders Dernburg Pand. I S. 447.

[12]) Dernburg Pand. II Seite 308.

[13]) Dernburg Pand. II Anm. 34 zu § 111.

[14]) Fischer a. a. O. S. 68 und Anm. 224; Dernburg Pand. I § 125 Anm. 3; Entsch. des Reichsgerichts in Str.-Sachen Bd. IX S. 58.

[15]) So v. Meibom a. a. O. S. 4; ebenso Windscheid a. a. O. § 400 Note 7 unter a; desgl. Motive II S. 381: „Der Erwerber kann „kraft seines dinglichen Rechts ohne dabei eine Kündigungsfrist beobachten „zu müssen, von dem Mieter jederzeit die sofortige Herausgabe der Sache verlangen".

[16]) Dernburg Pand. II S. 309.

[17]) Vergl. darüber Fischer a. a. O. S. 75 Anm. 254.

Digitized by Google

„Gemeinrechtlich darf der Mieter Einhaltung der ortsüblichen Kündigungsfristen und eventuell eine angemessene Zeit zur Räumung beanspruchen."

Für die von Dernburg vertretene Ansicht spricht nicht allein die größere Billigkeit, nicht bloß die Thatsache, daß viele Partikularrechte[18]) auf ihrem Boden stehen, sondern es hat die deutsche Praxis[19]) in zahlreichen Entscheidungen diesen veralteten und unbilligen Rechtssatz fallen gelassen.

Durch mannigfaltige andere Mittel[20]) suchte man schon seit der ältesten Zeit die Stellung des Mieters mehr zu sichern, ältere und neuere Theoretiker[21]) suchten die Doktrin des gemeinen Rechts zu erschüttern, aber alle Versuche, „die Degenkolb nicht mit Unrecht wahre Ausgeburten verzweifelter Sophistik nennt",[22])

---

[18]) Vergl. Stobbe a. a. O. S. 260 (§ 186) besonders Anm. 20; — Fischer a. a. O. S. 75 und 82 führt hierfür viele Beispiele an, so: das bayerische Gesetz vom 18. II. 1875, ferner § 14 des Gesetzes für Neuvorpommern und Rügen, § 34 des Einführungsgesetzes für Schleswig-Holstein vom 27. V. 1873, eine Bestimmung für den Bezirk Kassel § 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. V. 1873 und andere; vergl. auch Eck a. a. O. S. 232 ff.

[19]) Fischer a. a. O. S. 75: Entsch. des hohen Tibunals zu Wismar vom 8. Sept. 1657, S. A. VIII Nr. 42 Erk. des O.A.G. Dresden vom 19. Januar 1853.

[20]) z. B. sollte der Mieter nicht zu weichen brauchen, wenn ihm die a. spolii gegen den Vermieter zustand, ferner sollte der Käufer die Miete gelten lassen müssen, wenn dem Kaufvertrage ein pactum de retrovendendo zugefügt war; auch sollte die Bestellung einer Sicherungshypothek den Mieter schützen u. a. m. Vergl. darüber Fischer a. a. O. S. 74 ff., auch Eck a. a. O. S. 231.

[21]) z. B. Zoll „Disp. ad leg. 9 C. de loc. cond." Ihn suchte Zaunschliffer 1688 zu widerlegen; ausführliche Darstellung der Kontroverse, welche lebhaft von anderen Rechtsgelehrten fortgesetzt wurde. cf. Hintze a. a. O. § 3 S. 16—31. Besonders sagt Ziebarth, daß im gem. Recht „durch Durchdringung des altdeutschen und römischen Rechts ein neues Sachenrecht des Mieters" entstanden sei, welches ihm auch gegen den Singularsuccessor des Vermieters zusteht.

[22]) Eck a. a. O. S. 231.

Digitized by Google

schlugen fehl, einen wirklich ausreichenden Schutz des Mieters erreichte man nicht.

Ja sogar in manchen Beziehungen steht der Mieter, welchen der Erwerber vertreibt, in unserer Zeit noch schlechter und ungünstiger da als in Rom.

Zwar bleibt ihm auch heute nach den römischen Vorschriften gemäß sein Schadensersatzanspruch gegen den ursprünglichen Vermieter, aber hat Jhering nicht Recht, wenn er scherzend ausruft:

> „Für eine Schadensersatzklage hätte ich mir lieber einen römischen als einen heutigen Richter gewünscht"?[23])

Die Rechtsanschauungen haben gewechselt, der Zug der Zeiten ist ein anderer geworden und das Schadensersatzrecht des Mieters in Deutschland minder wertvoll, als es in Rom war. In diesem Sinne schreibt Fischer:[24])

> „Die wesentliche Verschlechterung hat ihren Grund „nicht in einem Rechtssatz, sondern in einem deutschen „Charakterzug. Es ist an sich schon schwierig für den „vorzeitig entsetzten Mieter eine Entschädigung auszu„messen; nun kommt hinzu, daß — wie jeder, welcher „sich längere Zeit in der deutschen Praxis befand, zur „Genüge erfahren hat, — der deutsche Richter bei „Schadensersatzfestsetzungen die höchste Gerechtigkeit darin „sieht, daß der dolose Schädiger ja nicht einen Pfennig „zu viel zu leisten habe, während ihm der Umstand, daß „die getroffene Festsetzung dem Beschädigten eine aus„reichende Genugthuung nicht gewährt, weniger Sorge „macht".

---

[23]) v. Jhering „Scherz und Ernst in der Jurisprudenz" 7. Aufl. 1898 Seite 128.

[24]) Fischer a. a. O. S. 76, 77; in demselben Sinne Ziebarth a. a. O. S. 141, welcher „die grenzenlose Schwerfälligkeit in Schadenabschätzungen" beklagt; ebenso Windscheid a. a. O. § 400 Note 7 unter b, desgl. Eck a. a. O. S. 242.

Digitized by Google

Die römischen judices dagegen hatten „bei der steten Ver„wandlung jeder eingeklagten Obligation in Geld[25]) zweifellos „eine solche Geläufigkeit in der Veranschlagung aller möglichen „Interessen erlangt, daß der Mieter auch in Geld angemessener „entschädigt werden konnte, als das heute der Fall zu sein scheint". Nun kommt hinzu, daß in Rom dem vermögenslosen Vermieter, welcher dolos den Mieter austrieb, die Schuldhaft drohte; heute ist dieses Institut beseitigt und der geschädigte Mieter findet unter Umständen überhaupt keinen Ersatz.

Endlich ist auch nicht zu vergessen, daß jener Ersatzanspruch, welcher auf Geld ging, im römischen Recht seiner wichtigsten Funktion nach auch weniger ein Ersatz für das, was dem Kläger rechtswidrig vorenthalten wird, als ein Zwangsmittel gegen den Verklagten zur Erfüllung ist. Dies hebt besonders Bernhöft[26]) hervor, indem er weiter sagt:

> „Daß es ein indirektes Zwangsmittel ist, beruht „nicht auf Eigentümlichkeiten der locatio conductio, „sondern der römischen Exekution. Im übrigen wirkt „es ebenso energisch und dabei sicherer als unsere Real„exekution. Wo diese heute möglich ist, da war es in „Rom ein gefährliches Unternehmen, contumax zu bleiben: „die Schätzungssumme konnte sehr hoch ausfallen. Die „Furcht davor muß in den weitaus meisten Fällen zu „eben demselben Resultate geführt haben wie die Real„exekution. Aber unsere Realexekution ist dagegen „machtlos, daß etwa der Schuldner sich selbst außer „Stand setzt zu erfüllen".

---

[25]) Ziebarth a. a. O. S. 142.

[26]) Bernhöft, Kauf, Miete und verwandte Verträge in dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich. Berlin 1889. Seite 73.

Digitized by Google

C. Übergang zum Bürgerlichen Gesetzbuche.

§ 4.

Während die Überschätzung der römischen „ratio scripta“ im Gebiete des Gemeinen Rechts die Stellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache zu einer wenig günstigen herausgestellt hatte, suchten partikularrechtliche Kodifikationen diesem Mißstande zu steuern, indem sie von dem römischen „Kauf bricht Miete“ abwichen; indessen — noch immer beherrschte der römische Rechtsgedanke weite Gebiete im deutschen Lande.

So war es — besonders, was die größeren Städte anbelangte — leicht erklärlich, daß die Unredlichkeit den Mangel im Recht sich zu Nutze machte, daß eine „Häuserjobberei“ sich herausbildete, welche die Stellung des Mieters vielfach zu einer unerträglichen machte.

Schon Friedrich der Große sah sich gezwungen, dem eingerissenen Wucher mit Häusern zu steuern; er erließ am 15. April des Jahres 1765 ein Hofreskript, um eine „Schutzwehre“ zu errichten „gegen die gemeinrechtliche Rechtsregul „Kauf bricht Miete“,

> „. . . als welche bisher den Käufer berechtiget, den „Mieter ungeachtet sein mit dem Verkäufer eingegangener „Kontrakt noch nicht zu Ende nach gefallen auszutreiben „oder von ihm ein so hohes Mets-Quantum durch die „Drohung der Austreibung zu erzwingen, daß Käufer „sich dadurch entschädiget, ja gewonnen, wenn er auch „das Haus weit über seinen wahren Wert verkaufet“.[1])

An dieses Reskript knüpft das preußische Allgemeine Landrecht an. Es gewährt dem Mieter, welchem der Besitz des Mietobjektes eingeräumt ist, ein dingliches Recht[2]) und schützt ihn noch besonders durch die Vorschrift, daß durch den freiwilligen Verkauf in den Rechten und Pflichten des Mieters nichts geändert werden solle.[3])

[1]) cf. Fischer a. a. O. S. 85; Eck a. a. O. S. 246.

[2]) A.L.R. I_{21} §§ 2, 3.

[3]) I_{21} § 358; fast wörtlich mit einem Satze des Hofreskriptes übereinstimmend.

Digitized by Google

So hatte sich der Geltungsbereich des deutschen Rechtsgedankens „Heuer geht vor Kauf" schon beträchtlich erweitert, als der Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich diesen Erfolg wieder zu vernichten drohte, um — wie ja seine ganze Tendenz römisch war — auch hier das römische dem deutschen Rechte vorzuziehen.

Wohl erkennen die Motive des Entwurfs an, daß der römische Satz zu großen Unzuträglichkeiten zu führen geeignet sei, andrerseits erklären sie aber den Satz „Kauf bricht nicht Miete" für unvereinbar mit den Prinzipien des Grundbuchsystems und kehren dann, ohne die Stellung des Mieters erheblich mehr[5]) zu sichern als das römisch-gemeine Recht es that, zu dessen Grundanschauung zurück.

Man meinte fest und zuversichtlich, der Vermieter würde die dringendste Veranlassung haben, nicht ohne Vorbehalt die Rechte des Mieters zu veräußern, und baute darauf, daß der römische Satz wenig praktisch zur Geltung kommen werde.[6])

Sollte aber wirklich einem „System" zuliebe das „Recht" zur Seite geschoben werden?[7])

Fast einstimmig verurteilte die Kritik[8]) diese Stellungnahme des Entwurfs.

---

[4]) Motive II Seite 384.

[5]) Lediglich durch Anerkennung gewisser Kündigungsfristen.

[6]) Eck a. a. O. Seite 240.

[7]) Früher stand man thatsächlich auf diesem Standpunkte; z. B. Westphal (Lehre des gemeinen Rechts vom Kauf-, Pacht- und Miet-Kontrakt § 1028) entscheidet sich hierfür, wie Eck (a. a. O. S. 231) sagt, „in einer merkwürdigen Mischung von Kritik und Befangenheit".

[8]) Vergl. darüber Gierke a. a. O. S. 238 Anm., es ist interessant, daß auf dem deutschen Juristentage sich sogar sämmtliche Redner mit einer einzigen Ausnahme gegen die Stellung des Entwurfs ausgesprochen haben.

Digitized by Google

III. Stellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache im B.G.B.

Vorbemerkung.

§ 5.

Während für das römische und gemeine Recht feststeht, daß die Miete ihrer rechtlichen Natur nach eine Obligation ist, nach preußischem A.L.R. dagegen bekanntlich die Miete dinglich wirkt,[1]) herrscht über die rechtliche Qualifizierung des Mieterrechts des B.G.B. ein lebhafter Streit.[2])

„Bei diesen Meinungsverschiedenheiten handelt es sich aber „— sagt Mittelstein[3]) — im Wesentlichen um einen theoretischen „Streit, welcher darnach zu entscheiden ist, wie man den Begriff „des dinglichen Rechts abgrenzen will".[4])

„Jedenfalls ist sicher, daß das Recht des Mieters am Grundstück nicht zu den dinglichen Rechten im Sinne der §§ 873 ff. B.G.B. gehört, zu den Rechten, mit welchen ein Grundstück „belastet" wird, zu den „Rechten am Grundstück".

---

[1]) cf. A.L.R. I_2 § 135: „Wenn demjenigen, welcher ein persönliches Recht an der Sache hat, der Besitz derselben auf Grund dieses Rechts eingeräumt wird, so entsteht dadurch ein dingliches Recht auf die Sache". — Rehbein (die Entscheidungen des vormaligen preuß. Ober-Tribunals auf dem Gebiete des Civilrechts Band III Berlin 1891 S. 845 ff.) sagt: „Es bedarf bei Grundstücken sogar zu seiner Wirksamkeit nicht der Eintragung (Eigent.-Gesetz vom 5. V. 72 § 12); dieselbe Wirkung hat das Recht ohne Übergabe durch Eintragung". Vergl. ferner Crome (in Iherings Jahrb. für die Dogmatik des bürgerl. Rechts. Zweite Folge Band I) Seite 19; Eck a. a. O. S. 247; Schollmeyer (das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im B.G.B. Berlin 1897) S. 51; eine eingehende Darstellung dieser Streitfrage findet sich bei Mittelstein: Die Miete nach dem Rechte des deutschen Reichs Berlin 1900 S. 297 ff. § 78.

[2]) In neuerer Zeit trat besonders Cosack für die Dinglichkeit der Miete ein.

[3]) Mittelstein: Die Miete nach dem Rechte des deutschen Reichs. Berlin 1900 S. 299.

[4]) So auch Kuhlenbeck: Von den Pandekten zum B.G.B. II (1899) S. 305 Note 2.

Digitized by Google

Die Frage nach der Dinglichkeit des Mieterrechtes ist aber auch keinesfalls mit der Frage, ob Kauf die Miete brechen soll, zu identifizieren.[5]) Hierfür hat das Gesetzbuch, abweichend von seinem sonstigen System in den §§ 571 ff. Ausnahmebestimmungen[6]) getroffen, welche für den Fall, daß ein vermietetes Grundstück oder Wohnraum durch Verkauf einen anderen Eigentümer findet, den Mieter vor der Gefahr bewahrt, aus seinem Mietbesitze durch den neuen Erwerber ausgetrieben zu werden.

Bei der Erörterung der Frage: Welche Rechtsstellung nimmt der Mieter im B.G.B. ein? müssen wir dem Gesetzbuche folgend scheiden:

Zwischen vermieteten Grundstücken und Wohnräumen[7]) einerseits und
beweglichen Sachen andrerseits;

ferner ist von Wichtigkeit,

ob der Verkauf vor oder nach der Überlassung des Mietobjektes an den Mieter vorgenommen wurde.

Weder war es für den Gesetzgeber nötig, noch überall möglich, im Einzelnen die logischen Konsequenzen seiner Bestimmungen zu ziehen; so wird es also notwendig sein, hier und da die dem neuen bürgerlichen Recht verwandten Rechtssätze des preußischen A.L.R. und — bei der großen Bedeutung unseres heutigen Juristenrechts — die Ergebnisse der landrechtlichen Gerichtspraxis zu näherer Berücksichtigung mit heranzuziehen.

---

[5]) siehe Crome a. a. O. S. 9, vergl. auch S. 19.

[6]) Crome a. a. O. S. 24: Ein solcher Eintritt in die aktive und passive Seite eines Schuldverhältnisses bildet — wie von der Kommission ausdrücklich anerkannt wird — eine Anomalie gegenüber dem System des Entwurfs . . ., soviel ist sicher, daß der Satz „Kauf bricht nicht Miete" als Ausnahmevorschrift im Gesetzbuch aufgenommen ist. — Derselben Ansicht Fischer, (Komm. zum B.G.B. Anm. 1 zu § 571 von Fischer und Henle.)

[7]) Vergl. B.G.B. § 571 in Verbindung mit § 580.

Digitized by Google

A. Stellung des Mieters eines vermieteten Grundstücks oder Wohnraums.

1. Nach der Veräußerung des Mietobjektes im Ganzen.

a. Nach Überlassung desselben an den Mieter.

§ 6.

Betrachtet man zunächst die Stellung des Mieters, welchem der vermietete Grund und Boden oder Raum schon überlassen war, nach der freiwilligen Veräußerung dieser Objekte durch den Vermieter, so erhebt sich sogleich das Bedenken: Muß der Mieter zur Zeit der Veräußerung, noch fortgesetzt im Besitze der Mietsache sein, oder genügt es, daß dieser ihm überhaupt nur einmal überlassen war?

Nähere ausdrückliche Bestimmungen hierüber zu geben, hat das Gesetz unterlassen.

Man hat nun behauptet, es sei unbedingte Voraussetzung des Mieterschutzes, daß der Mieter fortdauernd, also auch noch zur Zeit der Veräußerung im Besitze des Grundstückes sei.[1] Dieser Ansicht traten Crome[2] und Planck[3] mit Recht entgegen.

Schon aus Gründen der Billigkeit und Verkehrsrücksicht darf die fortdauernde Innehabung des Besitzes durch den Mieter nicht durchweg in allen Fällen als erforderlich für seinen Schutz angesehen werden. Überdies läßt die Fassung des Paragraphen 571 durchaus nicht auf eine derartige Absicht des Gesetzgebers schließen. Es heißt dort nicht: der Mieter soll sich im Besitz des Grundstücks zur Zeit der Veräußerung befinden, sondern der Paragraph trifft nur Bestimmungen für den Fall des Verkaufs des Grundstücks „nach der Überlassung an den Mieter".

Diese Besitzeinräumung soll, wie Crome[4] hervorhebt, nur den Beweis erbringen, daß der Mietvertrag vor der Veräußerung

[1] Nähere Ausführung darüber vergl. Crome a. a. O. S. 34, auch Anm. 48.

[2] Crome a. a. O. S. 34, 35.

[3] Planck a. a. O. S. 319, 320.

[4] a. a. O. S. 35.

Digitized by Google

bestand und dieses Beweismittel der vollzogenen Überlassung an den Mieter „verliert offenbar nicht nachher seine Kraft dadurch, „daß der Mieter späterhin aus irgend einem Grunde wieder „ausgezogen ist. Der erfolgte Einzug ist eine so einfache und „meist so öffentliche Thatsache, daß sie sich leicht beweisen läßt, „auch wenn ihre Spuren nachträglich wieder verwischt sind". Es wird auch in den seltensten Fällen das Bestehen eines Mietvertrages dem Erwerber unbekannt bleiben können.[5])

Es können nun allerdings Umstände eintreten, unter denen der Mieter gar kein Interesse mehr an der Veräußerung haben kann; andere Fälle, in denen der gutgläubige Erwerber mehr des Schutzes bedarf, als die Interessen des Mieters, welchem immer noch seine Ansprüche gegen den Vermieter bleiben.

So ergeben sich folgende 4 Fälle:[6])

I. Ist die Überlassung des Grundstücks an den Mieter vor der Veräußerung **mit** seinem Willen wieder rückgängig gemacht und der **Vermieter wieder in** den **Besitz** des Mietobjektes gelangt, so wird es überflüssig sein, den Mieter durch die Vorschrift des § 571 noch weiter schützen zu wollen.

II. Ist dem Mieter die **Sache überlassen** und hat er den Besitz derselben **ohne** seinen Willen zur Zeit der Veräußerung verloren, so liegt nach der Ansicht von Planck,[7]) wenn der Vermieter den Besitz der Sache wiedererlangt hat, die Voraussetzung des § 571 ebenfalls nicht vor. Dieser Ansicht ist aus dem Grunde beizupflichten, weil sich aus der Fassung des Paragraphen 552 entnehmen läßt, daß der Vermieter, falls der Mieter „durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechts verhindert wird", berechtigt sein solle, die Mietsache anderweitig zu verwerten.

---

[5]) Derselben Ansicht ist Fischer a. a. O. S. 130/131; ebenso auch Eck a. a. O. S. 246.

[6]) In ähnlicher Weise unterscheidet Planck 4 Fälle; vergl. a. a. O. Anm. 2 zu 571.

[7]) Planck a. a. O. Anm. 2 zu § 571 unter a S. 320.

Digitized by Google

Können doch Umstände eintreten, die es unbillig erscheinen lassen, hier noch die Interessen des Mieters zum Schaden des Erwerbers schützen zu wollen, die des Schutzes vielleicht garnicht mehr bedürfen.[8])

III. Der Mieter hat den Besitz mit oder ohne seinen Willen verloren, **ohne daß der Vermieter den Besitz** der Sache **wiedererlangt;** in diesem Falle wird stets die Bestimmung des § 571 platzgreifen müssen;[9]) denn zunächst wird der Mieter wohl jederzeit, nötigenfalls durch Erhebung der Besitzklagen,[10]) wieder von der Mietsache Besitz ergreifen können, ferner muß, — wie auch Planck hervorhebt, — ein nicht fahrlässiger Erwerber auf das Bestehen des Mietverhältnisses stets dadurch aufmerksam gemacht werden, daß der Veräußerer sich nicht im Besitze des Grundstücks befindet. Es schützt überdies noch den Käufer die Bestimmung des § 444 B.G.B., die Auskunftspflicht des Verkäufers.

IV. Entspricht es dem Sinne des § 571, dem Mieter, welcher im Falle einer **totalen sublocatio** die Wohnung einem Untermieter überlassen hat, zu schützen, zumal er nach § 868 der mittelbare Besitzer des Mietobjektes bleibt.

Der Erwerber tritt in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietvertrage ein.

---

[8]) Nimmt man z. B. an, der Mieter verunglückt und es ist keine Aussicht, daß er je wieder sein Gebrauchsrecht an der Mietsache wird ausüben können; zu derselben Zeit erhält der Vermieter ein günstiges Kaufangebot. Soll ihm verwehrt werden, von der Wohnung wieder Besitz zu ergreifen und auf das Gebot einzugehen? — Soll der Mieter vielleicht später, eventuell nach vollständigen Umbau der Wohnung von dem gutgläubigen Erwerber die Räumung verlangen können? — Ihm bleiben überdies noch stets seine Ansprüche gegen den Vermieter auf Schadensersatz.

[9]) Anderer Ansicht Fuld (das Mietrecht nach dem B.G.B. Leipzig 1898) S. 209.

[10]) Crome a. a. O. S. 43: „Der Mieter hat gegen thatsächliche Störung seines ruhigen Besitzes das „qualifizierte Selbsthülferecht" (§ 859) u. d. Klagen des Besitzers (§ 861 ff.)"

Digitized by Google

Das bedeutet nicht, daß das Recht ihn so ansieht, als ob er selbst den Vertrag mit dem Mieter abgeschlossen habe;[1]) denn der Mieter kann für einen durch Schuld des Vermieters herbeigeführten Mangel im Mietvertrage nicht den Erwerber haftbar machen, er kann auch nicht den Käufer als Bürgen in Anspruch nehmen, wenn dieser seinerseits das Grundstück weiter veräußert.[2])

Die Rechte und Pflichten des Vermieters gehen auch nicht zugleich mit dem Eigentum kraft Gesetzes auf den Erwerber über, sondern er tritt nur in die sich aus dem Mietverhältnisse ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.

Zu den Rechten gegen den Mieter, in welche der Erwerber kraft Gesetzes im Momente des Eigentumswechsels eintritt, gehört in gewissen Beziehungen auch das Recht auf eine vom Mieter etwa geleistete Sicherheit.[3]) Daher kann der Erwerber die Aushändigung der Kautionssumme vom Vermieter nur verlangen, soweit sie Letzterem nicht wegen seiner Forderungen gegen den Mieter haftet[4]) und ist zur Rückgewähr bei Endigung des Mietverhältnisses dem Mieter gegenüber nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt war oder er dem Vermieter gegenüber ausdrücklich die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat.[5]) Die bloße Kenntnis des Erwerbers von einer durch den Mieter vollzogenen Leistung einer Sicherheit legt ihm keinerlei Verbindlichkeiten auf;[6]) und es begründet die Hingabe einer Kautionssumme in erster Linie ein persönliches Forderungsrecht des Mieters gegen den Vermieter auf deren Rückgabe[7]) und nur unter den

[1]) Ebenso Schollmeyer a. a. O. S. 53.

[2]) Wir sehen hier von dem Falle ab, daß der erste Vermieter sich gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 befreit hat (vergl. auch Fischer Komm. Anm. 1 zu 579.)

[3]) cf. B.G.B. § 572.

[4]) Ebenso Planck Erläut. zu § 572 a. a. O. S. 321.

[5]) B.G.B. 572 Satz 2.

[6]) Vergl. Planck Erläut. zu § 572 Satz 2 S. 322.

[7]) Vergl. auch Hinschius in Kochs Kommtar des A.L.R. Band II VIII. Aufl. S. 1005 Anm. 67 zu I_{21} § 358; ferner Rehbein a. a. O. S. 849 unter A.

Digitized by Google

erwähnten Umständen entstehen in dieser Hinsicht rechtlich wirksame Beziehungen zwischen Mieter und Erwerber.

Mit dem Momente des Eigentumsüberganges wird also der Mietvertrag für den Erwerber in allen Punkten bindend. Selbst nachträgliche mündliche Abmachungen muß er gegen sich gelten lassen, selbst wenn er sie bei dem Erwerbe nicht gekannt hat.[8])

So ergiebt sich, daß der Mieter nicht bloß Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Sache[9]) fordern kann, sondern, daß er auch die Verwirklichung aller Zusicherungen, die Erfüllung aller Versprechungen, die ihm der ursprüngliche Vermieter gemacht hat, verlangen darf.[10])

Auf der anderen Seite hat aber der Erwerber auch das Recht, den während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Mietzins zu beanspruchen; ihm steht das Kündigungsrecht zu, seiner Zustimmung bedarf es zu Aftervermietungen[11]) u. s. w. Alle diese Befugnisse hat er kraft eigenen Rechts, nicht weil sie ihm von seinem Vorgänger übertragen sind, daher kann der Mieter einer Klage des neuen Eigentümers z. B. auf Zahlung des Mietzinses nicht Einreden aus der Person des ursprünglichen

---

[8]) Planck a. a. O. unter 3a (S. 320) ebenso. Das scheint auf den ersten Blick etwas hart zu sein, aber ein Käufer, welcher „die im Verkehr erforderliche Sorgfalt (§ 276 B.G.B.) anwendet, wird sich genau über die rechtlichen Verhältnisse des gekauften Gegenstandes zu unterrichten haben und sich, nötigenfalls mit Hülfe des § 444 B.G.B. die erforderlichen Auskünfte vom Verkäufer beschaffen. Im übrigen sind nach § 566 B.G.B. mündliche Mietverträge, welche Grundstücke, Wohn- und andere Räume betreffen, nach Ablauf eines Jahres kündbar. — Der gleichen Ansicht Crome a. a. O. S. 38, Fuld a. a. O. S. 211.

[9]) B.G.B. § 535.

[10]) In demselben Sinne Planck a. a O. S. 320 und Fränkel a. a. O. S. 73 § 21 Nr. 1.

[11]) So Schollmeyer S. 52/53 a. a. O.

Digitized by Google

Vermieters entgegensetzen, sondern lediglich solche aus seinen Verträgen mit dem Vermieter und ihrer Beschaffenheit.[12])

Die Bedeutung dieser Verträge zwischen Vermieter und Mieter ist aber auch nicht ohne Einschränkung.

So sind die Rechtsgeschäfte[1]) zwischen Mieter und Vermieter in Ansehung der Mietzinsforderung dem gutgläubigen Erwerber gegenüber nur wirksam, soweit sie sich auf den Mietzins für das Kalendervierteljahr, in welchem der Mieter von dem Eigentumswechsel Kenntnis erhält, und das folgende Vierteljahr beziehen.[2])

In diesem Falle kommt es also nicht auf den Augenblick an, in welchem das Eigentum der Mietsache thatsächlich auf den Grundstückserwerber übergeht,[3]) sondern lediglich auf den Zeitpunkt, in welchem der Mieter von dem Eigentumswechsel Kenntnis erhält, also auf den guten Glauben des Mieters. Diese bona fides conductoris wird offenbar nicht dadurch beseitigt, daß dem Mieter der Übergang nur infolge grober Fahrlässigkeit verborgen blieb.[4])

Auf welche Weise der Mieter diese Kenntnis erhielt, ob vom Vermieter, Erwerber oder irgend einem Unbeteiligten, ist nicht von Erheblichkeit.[5]) Hat er einmal von dem Übergange des Eigentums erfahren und schließt er trotzdem noch Rechtsgeschäfte über den Mietzins ab, so wird er dadurch dem Erwerber gegenüber nicht frei.[6])

---

[12]) Vergl. Schollmeyer a. a. O. S. 53.
[1]) z. B. Erlaßvertrag, Stundung u. dergl.
[2]) B.G.B. 574.
[3]) Vergl. Fuld a. a. O. S. 218.
[4]) Ebenso Fuld a. a. O. S. 210.
[5]) Ebenso Fränkel a. a. O. S. 76.
[6]) B.G.B. 574 Satz 2.
[7]) z. B. durch Zession, Verpfändung u. s. w

Digitized by Google

Nicht minder sind Vorausverfügungen[7]) des Vermieters über den Mietzins, welcher erst in der Zeit des Eigentums des Erwerbers fällig werden würde, grundsätzlich dem Letzteren gegenüber unwirksam. Nur insoweit bleiben sie gültig, als sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Eigentumsüberganges laufende und das nächstfolgende Kalendervierteljahr beziehen.[8])

Von diesem Satze ist aber aus praktischen Gründen eine Ausnahme[9]) zu machen, welche den Mieter gegen die Gefahr doppelter Mietzinszahlung schützen soll.

Kannte nämlich der Erwerber zur Zeit des Eigentumswechsels die Vorausverfügung für eine noch spätere Zeit, so muß er sie gegen sich gelten lassen und kann vom Mieter eine nochmalige Zahlung nicht verlangen. Dies ist nicht unbillig, denn in diesem Falle wird der Erwerber stets in der Lage gewesen sein, den Kaufpreis entsprechend zu mindern.

Statt den während der Eigentumszeit des Erwerbers fällig werdenden Mietzins bar dem neuen Eigentümer zu entrichten, ist der Mieter befugt, Mietzinsforderungen des Erwerbers für das Kalendervierteljahr, in welchem er von dem Eigentumsübergange Kenntnis erhielt, und das folgende Vierteljahr mit Forderungen aufzurechnen,[10]) welche ihm gegen den Vermieter zustanden.

Diese aufzurechnenden Forderungen müssen dem Mieter aber bereits vor Kenntnisnahme des Eigentumsüberganges zugestanden haben, auch dürfen sie nicht nach Erlangung der Kenntnis und später als der Mietzins fällig werden.[11]) Auch in diesem Falle

[8]) B.G.B. § 573 Satz 1. — Derselbe Gesichtspunkt wird auch für etwaige Vorausbezahlungen des Mietzinses an den ursprünglichen Vermieter beibehalten werden müssen. In diesem Sinne auch Crome a. a. O. S. 37.

[9]) „Ausnahme", weil im Prinzip Vorausverfügungen über den Mietzins dem Erwerber (laut § 571 Abs. 1) gegenüber eigentlich unwirksam sein müßten; „denn in der Person des Vermieters sind die Forderungen nie existent geworden", vergl. Fischer (u. Henle) Erläut. 1 zu § 573 B.G.B.

[10]) B.G.B. § 575 Satz 1, Planck Komm. Anm. zu 575 a. a. O. S. 323.

[11]) B.G.B. 575 Satz 2, analog B.G.B. 392, 406.

Digitized by Google

kommt es wie bei den Rechtsgeschäften zwischen Vermieter und Mieter[12]) nicht darauf an, auf welche Weise der Mieter Kenntnis von dem Übergange des Eigentums erhalten hat, sondern die Kenntnis an sich ist ausschlaggebend.[13])

Die Frage, ob sich der Erwerber Kompensationen mit Forderungen gefallen lassen muß, welche der Mieter gegen den Vermieter aus einem anderen Rechtsgrunde als dem Mietverhältnis erworben hatte, war schon im preußischen A.L.R. nicht unbestritten:

Koch[14]) z. B. vertritt die Ansicht, daß unter den Rechten und Pflichten des Pächters (Mieters), die nach § 358 I_{21} ungeändert stehen bleiben, nur diejenigen zu verstehen sind, welche aus dem zwischen Verpächter (Vermieter) und Pächter (Mieter) bestehenden Vertrage hervorgehen, nicht aber solche persönliche Rechte, welche ganz außerhalb des Bereichs dieses Verhältnisses liegen, „also den Käufer garnicht tangieren". Ja er meint sogar: „Die „Kompensation von Gegenforderungen aus der Zeit vor dem „Kaufe brauche sich der Käufer nur insoweit gefallen zu lassen, „als der Pacht-(Miet-)Vertrag dies dem Pächter (Mieter) gestattet". Ebenso meint Rehbein:[15]) „Mit Gegenforderungen aus dem Vertrage zu kompensieren, ist dem Mieter gegenüber dem Käufer stets gestattet . . ."

„Bei anderen Gegenforderungen kommt in Betracht, daß der „Käufer Gläubiger des Pacht-(Miet-)Zinses für das von ihm „gewährte Miets- oder Pachtrecht, deshalb dem Cessionar eines „persönlichen Forderungsrechtes nicht gleichzustellen ist."

Demgegenüber sagt Dernburg:[16]) „Nach Striethorst Archiv „Band 69 Seite 6 ff. hat das Obertribunal erkannt, daß sich „der Käufer die Kompensation von Gegenforderungen an den

[12]) B.G.B. 574, vergl. Seite 33 dieser Arbeit.

[13]) Ebenso Fuld a. a. O. S. 215.

[14]) a. a. O. Anm. 67 zu I_{21} § 358 Seite 1004.

[15]) a. a. O. S. 856.

[16]) Dernburg, preuß. Privatr. V. Aufl. Band I Anm. 10 zu § 291.

Digitized by Google

„Verkäufer aus der Zeit vor dem Kaufe nur insoweit gefallen „lassen müsse, als der Pacht-(Miet-)Vertrag solche Abrechnungen „ausdrücklich in Aussicht nimmt. Dies ist zu eng. Soll der „freiwillige Verkauf an den Rechten und Pflichten des Mieters „nichts ändern, so können ihm seine Anrechte auf Kompensation „auch nicht entzogen werden."

Für das B.G.B. — sagt Fuld[17]) — wird die Ansicht vorzuziehen sein, welche es dem Mieter versagt, mit anderen, als aus dem Mietverhältnis hervorgegangenen Gegenforderungen aufzurechnen. Denn: „Es tritt nach § 571 Abs. 1 „der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der „Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnisse ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein; solche Verpflichtungen „des veräußernden Vermieters, welche nicht auf Grund des Miet„verhältnisses, sondern eines anderweitigen Rechtsverhältnisses „und vor der Eigentumsübertragung entstanden sind, fallen mit „nichten unter diese Bestimmung und es kann dieserhalb auch eine „Rechtsnachfolge insoweit nicht mit Grund behauptet werden."

Dieser von Fuld vertretenen Ansicht ist aber nicht beizupflichten; denn sie ist gewiß nicht im Sinne des Gesetzgebers.

Zunächst ist die Verpflichtung des Erwerbers, sich die Kompensation gefallen lassen zu müssen, keine „Verpflichtung" im Sinne des § 571, sondern nur die Kehrseite des Rechts, den Mietzins beanspruchen zu dürfen.

Dieses Recht, mithin auch seine Kehrseite entsteht erst in dem Augenblick, in welchem der Erwerber als neuer Eigentümer dem Mieter den Gebrauch des Mietobjektes gewährt, es ist ein Äquivalent dafür.

Insoweit hätte also Fuld trotzdem Recht, aber das Gesetz steht auf einem anderen Standpunkt.

Grundsätzlich brauchte sich der Erwerber überhaupt weder Rechtsgeschäfte zwischen Vermieter und Mieter[18]) noch auch Kom-

[17]) a. a. O. S. 215.

[18]) Siehe Seite 33 dieser Arbeit, vergl. auch Anm. 9 auf Seite 35.

Digitized by Google

pensationen und dergl. gefallen lassen zu müssen, das geht ganz klar aus der Bestimmung des § 571 hervor. Doch es ist in diesem Paragraphen nur das Prinzip enthalten, daß der Erwerber in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt. Die Bestimmung des § 575 über die Aufrechnung ist — wie die des § 574 — eine Ausnahmebestimmung, welche den § 571 aus praktischen Gründen der Billigkeit modifizieren soll.

Als solche ist sie auch ganz getrennt zu betrachten und keinesfalls mit dem Prinzip zu vermengen.

Ein Kompensationsrecht wie es Fuld dem Mieter zubilligen will, würde demselben verhältnismäßig nur wenig nützen; sehr praktisch würde es gewiß nicht werden.

Es ist ferner auch nicht einzusehen, was die genaue Vorschrift des § 575 B.G.B. über die Kompensationsfähigkeit der Gegenforderung bedeutet.[19])

Legte das Gesetz gerade darauf Wert, daß die Kompensationsforderung aus dem Mietverhältnis entstanden sein müsse, so wäre dies sicherlich — bei der Ausführlichkeit gerade dieser Bestimmung — bestimmt ausgesprochen worden.

Die Interessen des Erwerbers sind genügend geschützt:

Zunächst kann er vom Vermieter volle Auskunft über alle, das Mietverhältnis angehenden Rechtsumstände verlangen (nötigenfalls mit Hülfe des § 444). Dann schützt ihn auch der § 575, der Kompensation mit Forderungen des Mieters gegen den ursprünglichen Vermieter nur gegen Mietzinsforderungen für das

[19]) Planck und Fischer haben ebenfalls zu betonen unterlassen, daß die Forderung aus dem Mietverhältnisse entstanden sein müsse, scheinen also der hier vertretenen Meinung zu sein. — Desgl. Borcherdt das Mietsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche mit besonderer Berücksichtigung des Allgemeinen Landrechts Breslau 1899 S. 103 unter VI. — Ferner Mittelstein, die Miete nach dem Rechte des deutschen Reiches Berlin 1900 S. 287; Windorf, Mietrecht nach dem neuen bürgerlichen Gesetzbuch Berlin 1900 S. 200; Arnold, die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche ꝛc. München 1899 S. 84; Raatz, die Miete von Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch III. Aufl. Berlin 1899 S. 64.

Digitized by Google

Kalendervierteljahr, in welchem das Eigentum wechselt, und das nächstfolgende gelten läßt.

Mittelstein (a. a. O. S. 287) giebt hierfür folgendes Beispiel:

„Ein Mieter hatte ein Haus für Mk. 1000 jährlich auf zwei Jahre ab 1. April 1900 gemietet. Am 1. September 1900 wird das Haus einem Erwerber aufgelassen. Am nächsten Tage leiht der Vermieter vom Mieter Mk. 1000 mit der Beredung, daß hiergegen der Mietzins der nächsten vier Quartale aufgerechnet werden soll. Am 1. October rechnet der Mieter Mk. 250 auf, erfährt dann aber am 2. October durch die Mahnung des Erwerbers, daß das Grundstück veräußert war. Trotzdem kann der Mieter noch die Januar- und Aprilraten von zusammen Mk. 500 durch Aufrechnung tilgen, muß aber am 1. Juli 1901 an den Erwerber den Zins bezahlen."

Eine weitere Bestimmung zum Schutze des Mieters enthält der § 576 B.G.B. Dieser bezweckt, daß der Mieter, welchen sein Vermieter über den Vollzug der Veräußerung in Kenntnis setzt, sich unbedingt auf diese Mitteilung verlassen kann. Wesentlich aber ist hierbei, daß der Veräußerer selbst schriftlich oder mündlich, und nicht jemand anders den Mieter von dem Eigentumswechsel in Kenntnis gesetzt hat.[20]) — Hat auch der Mieter schon vorher davon erfahren, so giebt ihm das doch nicht das Recht, sich gültig durch Leistung an den Erwerber zu befreien. — Der Paragraph bezweckt sogar noch mehr: Wenn dem Mieter von seinem Vermieter jemand als der neue Eigentümer bezeichnet ist, so tritt er sofort zu diesem in rechtliche Beziehungen. Von nun ab gilt der als neuer Eigentümer Genannte allein aus dem Mietvertrage berechtigt und verpflichtet, und das Rechtsverhältnis des Mieters zu seinem ursprünglichen Vermieter tritt mehr in den Hintergrund.

Der Mieter kann sich von nun ab durch Leistung an den als neuen Grundstückseigentümer Bezeichneten befreien, selbst wenn

[20]) Fränkel a. a. O. S. 74, desgl. Mittelstein a. a. O. S. 288.

Digitized by Google

er sicher weiß, daß dieser aus irgend einem Grunde nicht Eigentümer geworden ist.[21])

Dieser Satz erleidet natürlich dann eine Ausnahme, wenn die Erklärung des Vermieters z. B. wegen seiner Geisteskrankheit nichtig ist oder mit Erfolg angefochten werden kann.

Außerdem dient zum Schutze des Mieters, welcher dem Käufer den Mietzins entrichtet, der öffentliche Glaube des Grundbuchs.[22])

In seinem Streben, den Mieter zu schützen, geht hier das Gesetz sogar soweit, daß es die Zurücknahme der Anzeige seitens des Vermieters nur mit Zustimmung des als neuen Eigentümer Bezeichneten zuläßt.[23])

Solange muß also der Vermieter die angezeigte Übertragung gegen sich gelten lassen, selbst wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

Der als neuer Eigentümer Bezeichnete muß ferner seine Zustimmung zur Rücknahme schriftlich oder mündlich erteilen, einer anderen Versicherung des Vermieters zu vertrauen ist der Mieter nicht verbunden und thut das auf seine Gefahr.[24])

Wenngleich der Käufer durch seinen Eigentumserwerb in den gesammten Rechts- und Pflichtenkreis des Vermieters eintritt, so bezieht sich diese Succession doch nur auf Rechtsverhältnisse, die seit der Dauer seines Eigentums entstanden sind.

Der Mieter kann sich nach wie vor an seinen ursprünglichen Vermieter wegen der Ansprüche halten, welche vor der Zeit der Veräußerung gegen denselben schon begründet waren,[1]) und nur

[21]) Ebenso Fischer, Erläuter. 2 zu § 576, auch Fuld a. a. O. S. 216.

[22]) Vergl. 893 B.G.B.; Planck a. a. O. Anm. 2 zu 576; Fuld a. a. O. S. 217 Abs. 3.

[23]) cf. 576 Abs. 2 B.G.B.; nach der Ansicht von Schollmeyer (a. a. O. S. 54) geht hier das Gesetz sogar „zu weit". Im allgemeinen wird ihm beizustimmen sein.

[24]) In demselben Sinne Fuld a. a. O. S 216; Fränkel a. a. O. S. 77 Anm. 4.

[1]) Vergl. Crome a. a. O. S. 36, 37; Fränkel a. a. O. S. 73 § 21 unter Nr. 3.

Digitized by Google

insoweit ist der Vermieter von seiner Pflicht zur Gewährleistung des Mietrechts befreit, als er durch die Übergabe des vermieteten Grundstücks oder Raumes den neuen Eigenbesitzer in den Stand gesetzt hat, nunmehr seine Pflicht als Vermieter zu erfüllen.

Andrerseits behält aber auch der Vermieter, — wie er aus Verletzungen des Mietvertrages während seiner Besitzzeit verhaftet bleibt — seine Ansprüche gegen den Mieter.

Nicht bloß rückständige Mietzinsen kann er von diesem beitreiben, sondern auch alle sonstigen Ansprüche aus Rechtsverhältnissen, die während seiner Besitzzeit entstanden.[2])

Durch den Eigentumswechsel darf sich aber der Vermieter nicht befreien, sich nicht einen anderen Schuldner substituieren.[3]) Diesen Gedanken, welcher ausdrücklich im A.L.R. nicht ausgesprochen ist, hat das B.G.B.[4]) durch besondere Bestimmungen zum Gesetz erhoben.

Diese Vorschrift setzt fest, daß der ursprüngliche Vermieter dem Mieter wie ein selbst schuldnerischer Bürge für jeden Schaden verhaftet bleibt, welcher dadurch entsteht, daß der Erwerber seine Verpflichtungen nicht oder nicht gehörig erfüllt.

Der Vermieter — heißt es — haftet wie ein Bürge, „der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat".[5])

Daher kann sich der Mieter sofort an ihn halten, wenn der Erwerber seinen Verbindlichkeiten nicht nachkommen kann oder will. (Daß der Mieter den neuen Eigentümer zuerst allein oder ihn zusammen mit dem ursprünglichen Vermieter belangen kann, ist natürlich.)

Eine schwere und ungerechtfertigte Belastung des Vermieters wäre es aber, wenn seine Haftung für das ganze Mietverhältnis

---

[2]) Vergl. Crome a. a. O. S. 36 für das preußische Recht; Rehbein a. a. O. S. 847.

[3]) Dasselbe mußte für das preußische Recht angenommen werden. cf. Rehbein ebenda.

[4]) B.G.B. § 571 Abs. 2 Satz 1.

[5]) Vergl. B.G.B. 765 ff. besonders 768, 771, 773 Nr. 1.

Digitized by Google

fortdauerte, wenn er gar keine Möglichkeit hätte, sich von diesem Bürgenverhältnis zu befreien.

Aus diesem Grunde trifft das Gesetz die Bestimmung,[6]) daß der Vermieter, welcher dem Mieter von dem Eigentumswechsel Kenntnis giebt, von seinem Bürgschaftsverhältnis enthoben werde, falls der Mieter das Mietverhältnis nicht für den ersten zulässigen Termin kündigt. In diesem Falle greifen die Kündigungsfristen des § 565 platz, wenn der Mietvertrag in dieser Hinsicht keine anderen Bestimmungen enthält.

In der Unterlassung der Kündigung seitens des Mieters erblickt das Gesetz „die Erklärung des Einverständnisses mit dem Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag und damit den Verzicht auf die Ansprüche „gegen den Vermieter." [7])

„Der Vermieter wird von der Haftung befreit" bestimmt der zweite Satz des § 571 Abs. 2. — Damit soll aber die Haftung des Vermieters für die Zeit seines Eigentums natürlich keinesfalls beseitigt werden.

Schon die landrechtliche Praxis hatte anerkannt, daß der Vermieter unmöglich durch den Verkauf der vermieteten Sache aus seinem Rechtsverhältnisse zu dem Mieter ausscheiden könne, sondern solange verhaftet bleibe, bis der Mieter ihn seiner Verpflichtung ausdrücklich oder stillschweigend entlassen hatte.[8])

Das Ober-Tribunal führt aus, daß der Verkäufer aus der Verletzung des Vertrages in seiner Besitzzeit stets verhaftet bleibe. Dies trifft auch für das B.G.B. zu und der Satz: „der Vermieter wird befreit" bezieht sich nur auf seine Haftung für den Erwerber. Dies geht schon aus dem ganzen Zusammenhang der Gesetzesvorschrift hervor. Abgesehen davon, daß ein Erlöschen der Haftung des Vermieters für die Vergangenheit eine große Ungerechtigkeit gegen den Mieter wäre, beweist auch die Stellung-

[6]) B.G.B. 571 Abs. 2 Satz 2.

[7]) Planck Note 4 zu § 571 unter C. Fuld a. a. O. S. 213.

[8]) Dernburg, Preuß. Privatrecht I § 291; Rehbein a. a. O. S. 847.

Digitized by Google

nahme der II. Kommission, auf deren Beschluß die fragliche Bestimmung beruht, daß eine derartige Befreiung des Vermieters von seiner Haftung nicht beabsichtigt war.[9])

b. Stellung des Mieters **vor** Überlassung der Mietsache an denselben.

§ 7.

Wie nach preußischem A.L.R. der Mieter, welchem die vermietete Sache noch nicht überlassen war, ein dingliches Recht auf diese noch nicht hatte, sondern lediglich „ein jus ad rem,"[1]) wie er demzufolge von dem Käufer des Mietobjekts auch nicht Aushaltung der mit dem ursprünglichen Vermieter abgeschlossenen Verträge verlangen konnte, so ist auch im B.G.B. der Mieter, der noch nicht in Besitz der Sache gekommen, nicht berechtigt, den gutgläubigen Erwerber zur Erfüllnng des Mietvertrages zu zwingen.

Es hat also der Satz „Kauf bricht nicht Miete" keine Geltung, wenn der Mietvertrag noch nicht durch die Überlassung des Mietobjektes an den Mieter bethätigt war, sondern es tritt die gemeinrechtliche Rechtsregel „Kauf bricht Miete" in Geltung.[2])

Während aber im A.L.R. diese Vorschrift in dem Nichtexistentwerden eines dinglichen Rechtes des Mieters wurzelt, geht das B.G.B. von dem Grundsatze aus: es könne dem neuen Erwerber nicht zugemutet werden, einen Mietvertrag auszuhalten,

---

[9]) Vergl. darüber Planck a. a. O. Note 4 zu 571 unter C.

[1]) Crome a. a. O. S. 338; Engelmann, Preuß. Privatrecht IV. Aufl. (1890) S. 338.

[2]) Mittelstein a. a. O. S. 293; Oertmann Nr. 1 zu § 578.

Digitized by Google

der ihm nicht bekannt sei.[3]) Es mußte ferner auch für die Gesetzgebung die Erwägung in Betracht kommen, daß in diesem Falle eine gesetzliche Bindung des Erwerbers nicht notwendig sei.[4]) Werden doch stets durch den Verkauf die Interessen des Mieters vor Überlassung der Sache nicht in dem Maße benachteiligt werden können, als nach der Überlassung derselben.

In den meisten Fällen wird sich überdies ein durch Kontraktbruch des Vermieters entstehender Schaden wohl stets noch dadurch beseitigen lassen, daß der Mieter seinen, — ihm nach § 571 zustehenden — geldwerten Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend macht.[5])

Wenn aber der Mieter ein besonderes Interesse an der Erfüllung des Mietvertrages hat, so ist er wohl in der Lage dasselbe auch besonders zu schützen und durch Vorsichtsmaßregeln vor Schaden zu bewahren.

So kann er beim Abschlusse des Mietvertrages die Übergabe des Mietobjektes dadurch sichern, daß er durch Vereinbarung mit dem Vermieter eine Konventionalstrafe festsetzt,[6]) welche er außerdem durch Eintragnng einer Kautionshypothek[7]) noch besonders sicherstellen kann.

Borcherdt[8]) ist sogar der Ansicht: „Der Mieter „habe die Befugnis, im Wege einer zu beantragenden „einstweiligen Verfügung die Eintragung einer Vormerkung „zur Erhaltung des Rechtes aus dem Mietsvertrage auf „dem Mietgrundstück zu verlangen, und zwar nicht bloß „dann, wenn nach Beginn der Mietszeit der Vermieter „in Übergabeverzug geraten ist, sondern auch vor Beginn „der Mietszeit wegen des künftigen Anspruchs auf Über-

---

[3]) Denkschrift S. 115; Fränkel S. 79 § 23.
[4]) Fuld a. a. O. S. 227 § 10.
[5]) Ebenso Crome a. a. O. S. 33; Fuld a. a. O. S. 228.
[6]) Fränkel a. a. O. S. 79; Crome a. a. O. S. 33.
[7]) cf. B.G.B. § 578.
[8]) Borcherdt a. a. O. S. 110—111.

Digitized by Google

„lassung der Mietsräume" (§§ 883, 885 B.G.B., Protokolle II. Lesung S. 3499—3520 unter 1).

Dem tritt aber Mittelstein[9]) mit Recht entgegen, indem er sagt:

„Offenbar hat sich Borcherdt durch Bemerkungen „der Protokolle irreführen lassen. Im § 883 B.G.B. „ist ganz klar gesagt, daß die Vormerkung zur Sicherung „des Anspruchs auf Einräumung eines Rechtes an „einem Grundstücke dient. Da aber unstreitig das „Mietrecht nicht eintragungsfähig ist, so ist es auch nicht „vormerkungsfähig.[10]) Ein Provisorium ohne die Mög„lichkeit eines Definitivums hat das Gesetz nicht gewollt! „Borcherdt's Meinung läßt sich aber auch durch eine „zweite Erwägung widerlegen: Der Mieter hat gar „keinen Anspruch auf ein Recht an einem Grundstück, „sondern genießt nur Schutz gegen den Erwerber unter „den Voraussetzungen der §§ 751 ff. B.G.B. Sonst „wäre ja auch der § 578 B.G.B. überflüssig!"

Am günstigsten ist freilich die Stellung des Mieters, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen vor dem Eigentumswechsel ausdrücklich übernommen hat.[11]) In diesem Falle ist der Mieter nicht weniger gesichert, als wenn ihm die Sache bereits übergeben wäre.[12])

Aus dem zu seinen Gunsten geschlossenen Vertrage kann er unmittelbar vom Erwerber die Erfüllung des Mietvertrages verlangen. Außerdem sogar noch nötigenfalls den ursprünglichen Vermieter auf Geldersatz in Anspruch nehmen; denn dieser haftet wie im Falle des § 571 als selbstschuldnerischer Bürge für jeden Schaden, welcher dem Mieter durch Nichterfüllung des Mietvertrages seitens des Erwerbers entstanden ist.

---

[9]) Mittelstein a. a. O. S. 294.

[10]) Ebenso Cosack II S. 49$_2$.

[11]) cf. B.G.B. § 328.

[12]) Mittelstein a. a. O. S. 295.

Digitized by Google

2. Stellung des Mieters bei teilweiser Veräußerung des Mietobjekts.

§ 8.

Über die Frage: Wie sich die Rechtslage des Mieters gestaltet, wenn das vermietete Grundstück nicht im Ganzen, sondern nur zum Teil veräußert wird, schweigt das B.G.B., und wieder ist es nötig, auf analoge Fälle der Landrechtlichen Praxis zurückzugreifen.

Hier ergiebt sich uns als zweifellos, daß der Mieter nicht gezwungen werden kann, sich eine Teilung des Mietverhältnisses gefallen lassen zu müssen.[1])

Zu welchen Konsequenzen würde es z. B. führen, wenn der Mieter durch Zahlung des Mietzinses an den Vermieter mit diesem das Mietverhältnis fortsetzte, dagegen durch fortgesetzte Nichtzahlung dem Erwerber das Recht zur Exmission gäbe! Könnte Letzterer dann den Mieter eines Teiles des Mietobjektes entsetzen? — Das ist schwerlich anzunehmen, der Käufer kann gewiß nicht Exmission wegen Nichtzahlung aus dem von ihm gekauften Gute fordern.[2])

Die beiden Eigentümer müssen stets unter sich eine entsprechende Übereinkunft treffen und dem Mieter gegenüber gleichsam als eine Person auftreten. Daraus folgt:

Daß der Mieter nicht verpflichtet ist, den Mietzins an zwei Stellen zu erlegen, daß er vielmehr denselben nur an einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten zu leisten, oder ihn zu hinterlegen[3]) haben wird.

Wie Vermieter und Erwerber dem Mieter gegenüber als correi credendi erscheinen, so werden sie andrerseits auch als

---

[1]) Hinschius in Kochs Kommentar a. a. O. Anm. 67 zu I_{21} § 358. Ober-Trib. vom 13. Juni 1870 Entsch. 63 S. 119; desgl. Rehbein a. a. O. S. 856 f.

[2]) Bolze Praxis Band II Nr. 928; darüber Rehbein a. a. O. S. 857.

[3]) Dernburg, Preuß. Priv. I § 291 unter Nr. 3; vergl. B.G.B. § 372.

Digitized by Google

correi debendi betrachtet werden müssen[4]) und zum Beispiel für eine im Mietvertrage zugesagte Anlage als Gesamtschuldner[5]) einzustehen haben.

Endlich wird nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückgabe des gemieteten Gutes nur von beiden gemeinschaftlich zu fordern und an beide gemeinschaftlich zu leisten sein,[6]) und z. B. dem Käufer allein die Kontraktsklage auf Rückgewähr des in sein Eigentum übergegangenen Teiles der Sache nicht zugebilligt werden können.[7])

B. Stellung des Mieters beim Verkauf einer beweglichen Sache.

§ 9.

Die Stellung des Mieters einer beweglichen Sache[1]) bei deren Veräußerung ausdrücklich zu schützen hat das Gesetzbuch unterlassen.

Solch eine besondere Schutzbestimmung ist auch zu entbehren, weil der Mieter, welcher sich im Besitz der gemieteten Mobilie befindet, durch die allgemeinen Grundsätze des Sachenrechts schon in ausreichender Weise in den Stand gesetzt ist, sein Interesse zu wahren.

Nach § 929 B.G.B. ist zur Übertragung des Eigentums einer beweglichen Sache deren Besitzübergabe erforderlich, der Veräußerer kann also, wenn nicht er, sondern der Mieter im Besitz der Sache ist, weiter nichts thun, als in dem Kaufgeschäfte dem Erwerber nach § 931 B.G.B. den Anspruch gegen den Mieter auf Herausgabe der Sache abtreten.

---

[4]) Siehe Rehbein a. a. O. S. 857.

[5]) cf. B.G.B. § 421.

[6]) Ebenso Rehbein S. 857 a. a. O.

[7]) Ebenso Hinschius in Kochs Komm. a. a. O. Anm. 67 S. 1005.

[1]) Siehe Fuld a. a. O. S. 207; Fränkel a. a. O. S. 84; Crome a. a. O. S. 72 ff.

Digitized by Google

Der Verkäufer hatte durch die Vermietung der Sache sein Eigentum beschränkt, kann es also auch — nach dem Grundsatze „nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habit“ — nicht ohne diese Beschränkung auf den Käufer übertragen. Wenn sich Letzterer aber gleichwohl auf den Erwerb unter diesen Umständen einläßt, so willigt er in die Übertragung eines nach dieser Maßgabe beschränkten Rechts.[2])

So kommt es, daß der Mieter nach § 986 Abs. 2 dem Anspruche des neuen Erwerbers alle Einreden entgegensetzen kann, welche ihm gegen den Vermieter zustehen. Hieraus ergiebt sich, daß die Rechtsstellung des besitzenden Mieters durch den Verkauf der vermieteten Sache nicht berührt wird. Es bleiben mithin seine Rechte und Pflichten gegen seinen ursprünglichen Gegenkontrahenten dieselben, und zunächst tritt der neue Eigentümer zu dem Mieter in keine rechtswirksamen Beziehungen.

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, ist also der Mieter keineswegs verpflichtet, an den Käufer seinen Mietzins zu entrichten, andererseits hat er aber auch nicht das Recht, gegen ihn Ansprüche aus seinem Mietvertrage geltend zu machen. Dem Erwerber die Herausgabe der Sache zu verweigern, ist er aber stets berechtigt.

Anders aber gestaltet sich das Rechtsverhältnis, wenn der Vermieter seiner Übergabepflicht gegen den Käufer dadurch genügt, daß er die Zustimmung des Mieters als des Inhabers der Sache zur Veräußerung einholt, oder wenn sonst der Mieter in irgend einer Weise bethätigt hat, daß er für den Erwerber besitzen wolle.

In diesem Falle erlischt das Mietsverhältnis und es tritt an die Stelle desselben nicht etwa ein neues Mietsverhältnis zwischen Mieter und Erwerber, sondern lediglich die Verpflichtung des Inhabers, die Sache an den Erwerber auf Erfordern herauszugeben. Daraus folgt, daß bei dem letztgedachten Falle sich ein Resultat ergiebt, als ob der Rechtssatz „Kauf bricht Miete“ in

[2]) Crome a. a. O. S. 72.

Digitized by Google

Geltung wäre. Der Mieter ist also jetzt zur Herausgabe der Sache verpflichtet und kann lediglich vom Erwerber den Ersatz notwendiger Verwendungen auf die Mietsache verlangen.

War der Mieter aber zur Zeit der Veräußerung noch nicht im Besitze der Sache, dann ist seine Stellung äußerst ungünstig.

Seinem obligatorischen Anspruch steht das stärkere dingliche Recht des Eigenbesitzers gegenüber, er hat gegen den Erwerber keinerlei Ansprüche, selbst wenn dieser von dem Mietvertrage Kenntnis hatte. Gegen den ursprünglichen Vermieter kann dagegen der Mieter seine Ansprüche auf Schadensersatz geltend machen, vorausgesetzt, daß ihm zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages die Thatsache der Veräußerung unbekannt war.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google